# 最新房地产开发企业会计核算论文(6篇)

来源：网络 作者：空山幽谷 更新时间：2024-12-20

*房地产开发企业会计核算论文一石油企业；会计核算；措施(一)对各项权益的确认石油企业是一种投资额比较大的企业，其投资额大主要体现在自身资产、固定资产、虚拟资产、矿产权益上，由于以上这些特性，所以石油企业具有资金流动频繁且数目大的特点。在石油企...*

**房地产开发企业会计核算论文一**

石油企业；会计核算；措施

(一)对各项权益的确认

石油企业是一种投资额比较大的企业，其投资额大主要体现在自身资产、固定资产、虚拟资产、矿产权益上，由于以上这些特性，所以石油企业具有资金流动频繁且数目大的特点。在石油企业的。资金进行会计核算必须建立在相关权益确认的基础之上。对资产的确认、对生产经营成本的确认、对各项权益损益的确认都是石油企业会计核算确认中的工作。

(二)对企业资产的确认

石油企业的主要资产是指企业所拥有与企业所控制的的油气资产，这里所指的油气资产指的是在石油天然气中可以为企业未来带来经济利益的地下石油天然气。现在，非储量油气资产就是石油企业计量与确认的油气资产，其中主要包括油气生产设施、固定站、运输管线装置、储油装置、处理装置、环保装置这些主要设施，这些设施也属于油气资产中的一部分，同样也是会计资产核算的重要工作。

(三)无效益损耗有收益就一定需要一定的成本支出，但在石油企业中，有时候即使有成本支出也不一定会带来收益，在前期工作进行油气资源的勘探工作中，大部分的成本是属于无盈利

(一)怎样进行会计计量

在进行会计计量的工作中，主要利用成果法与完全成本法来计算石油企业支出的成本，其计量内容包括四种，分别是取得成本、勘探成本、开发成本、生产成本。石油企业的会计计量内容通常都会拥有高投资、高风险的特点，加上投资周期过长，有时候出现收益不断减少的状况。油气产量的下降是因为油区的资源不断减少，导致产量下降，最终导致成本增加，这样由油气量决定成本是否增加是否减少的特点也是石油企业不同于其他企业的主要原因。

(二)油气资产的计量方法

要计算油气资产首先要依靠资产评估才能算出，目前，油气的计量方法有净现值法、勘探费用法、经验估算法三种，其中净现值法就是将实际资产作为评估对象，这样的方法主要在已有油气储量的资产上，对未来开发需要投入与收入进行评估。勘探费用法与净现值法恰恰相反，它主要对未知的油气储量进行成本与收益的评估。经验估算法经常被西方国家采用，其中包括三种方法，分别是油当量桶价格法、利润投资比法、回收期法。

(三)关于油汽资产的减值与折旧

1、油气资产的减值

石油资源是不可再生资源，随着开发时间的拉长，石油的储蓄量也会不断降低，这样的条件下，就会出现石油资产的减值现象。资源勘探、生产、销售等环节决定了石油资源是否减值，油气资源的减值包括固定资产减值与损耗减值两个方面。在开发的过程中，作为企业开发者应注重石油资源的节约，目的是为了节约资源与石油企业后期发展。

2、资产的损耗

在勘探石油资源的过程中的损耗都将在石油销售中得到补偿，在勘探与开采石油资源时所造成的开销属于成本开销，这就叫做折耗。石油资源被开采的过程中会出现石油资源递减的情况，这属于石油资源的固定损耗。

在石油企业进行会计核算的工作中，必须规范会计核算，提升会计信息的质量。利用精准的会计核算数据向石油企业生产经营者提供科学决策的依据，会计核算是与企业财务部的相互渗透，在企业进行操作的过程中，必须遵循统一的会计核算的原则，必须使用统一的会计科目进行核算，采用统一的核算方法与统一的分配原则进行计算。

[1]刘舟波。关于我国石油企业会计核算工作的探讨[j].中国集体经济，20\_

[2]李琰。对石油企业会计核算工作的几点思考[j].财经界，20\_

[3]姜自平。分析会计核算在石油企业管理中的作用[j].财经界，20\_

**房地产开发企业会计核算论文二**

：随着经济的不断发展，企业想要获得更长远的发展就必须适应时代的发展需求，将信息化的会计核算模式引入到自身的管理体制当中，从而实现企业自身的发展目标。本文通过对信息时代下企业在会计核算中存在的问题进行分析，阐述了信息化对核算管理的影响，并根据其存在的问题提出了相应的解决措施，希望能够对企业的会计核算管理体制构建有所帮助。

：信息化时代；会计核算体系

（一）对相关的会计需求无法及时满足由于市场经济的快速发展，使得企业之间的竞争越发激烈，想要在激烈的竞争中获得生存之地，企业必须不断创新，而会计信息核算作为企业管理的关键，往往会阻碍企业的长久发展。由于对管理会计信息的需求无法得到及时的满足，长期情况下，会使得会计核算模式与企业的管理需求发生冲突，最终导致企业在进行整体管理时出现较大的经济问题，也会导致企业停滞不前。

（二）无法提供多样化的会计信息

传统的会计核算模式，由于其在进行核算时，会将会计信息的使用者都看作是一个整体，因此，在提供会计信息时，使用者所得到的资料都基本一致，但实际情况中，使用者并不是同一个整体，他们所需要的会计信息需求也不相同。目前的会计核算中依旧存在着这方面的问题，是的，不能提供多样化的会计信息给使用者。核算时效相对滞后。传统的会计核算模式往往具有滞后性，这都是由于企业在长期发展中忽视了会计核算的重要性，不能做到及时、有效地将有关数据进行整理和核查。由于不能及时有效地进行会计核算，就会使企业的整体经济价值降低，不利于企业的发展。而由于不能将会计信息及时地传达给所需要的部门，就会让企业在会计管理，甚至是整体管理当中出现较多的麻烦。

（三）对会计的核算程度不够

传统的核算模式所用到的方式都较为单一，不能对使用者提供及时、有效并且足够详细的核算数据，导致会计核算人员在制作相关数据报表时，不能做到高效有用，也不能将各个数据之间的关联程度进一步结合，导致会计核算的程度较差，为企业的最终管理带来了较多的困难。

（四）企业的领导者对会计信息的认识不足

信息时代的蓬勃发展对会计的影响越来越大，大部分企业领导对信息的管理都不够重视，使会计核算只停留在传统的方式中，还没有采用信息化的方式来对会计进行核算，这样就会出现企业在进行发展时，面对信息的高速发展，没有相应的措施来适应，大大提高了企业在发展过程中的风险。

由于信息化时代的到来，对我国的会计核算也提出了新的要求。现有的会计模式必须适应时代的发展需求，以信息化的模式进行，才能更高效。

（一）信息化提高了会计核算的时效性

由于科技的高速发展，使用计算机进行会计核算已经取代了传统的核算方式，在互联网盛行的时代，各部门必须将会计信息结合互联网进行及时有效地对接，才能实现数据在各个方面的共享。此外，信息化时代将会计的各种信息以及报告能够快速准确地反映给相关管理部门，大大提高了对会计核算的时效性。

（二）信息化促进了会计核算的灵活度

传统的会计核算只能在一定的时间和地点下进行核算，还不能实现对其进行随机的核算。而信息化的到来使得会计核算的灵敏度大大提高，除了能够实行传统的核算方式之外，还能对其进行不定时的核算，使得会计核算工作能够更具备时效性，同时也保证了信息不出现混乱的状态。

（三）信息化使会计核算的范围大大增加

传统的会计核算范围覆盖面窄，但随着信息化的到来，会计核算的范围都有了不同程度上的变化。在传统的会计核算中，没有对核算的范围进行拓展，只是停留在表面的核算。随着信息化的到来，除了对核算的范围进行扩大，也使相应的核算指标得到了更多的转变，并且由传统的记账模式已经转为了互联网实时共享模式，更为会计的核算带来了较大的便利。

（四）信息化使会计核算的深度大大增加

传统的会计核算模式只能对局部进行核查，不能对整体进行统一的核算，信息化的会计核算体系由于其工作效率较高，使得相关部门能够对会计的核算更加及时全面。此外，由于信息的时效性，使得会计核算的各项指标在最后的总结上都能凸显的更加全面。

（五）信息化使会计核算有了更多的创新

相比传统会计核算的单一，信息化的会计核算模式实现了多样化。在保留原本的基本核算方式下，信息时代下的会计核算模式，无论是在对明细核查，还是报表方面都有了很大的改变，并且实现了各种核算方式共同存在的模式，更能满足不同部门及不同使用者对会计信息的确实需求。

（一）加强领导对会计核算的重视

企业的领导在会计核算方面起着很重要的作用，会计的信息化建设离不开企业领导的协助，只有企业的相关领导树立信息化的思想，才能使企业各个阶层都注重信息化的建设，从而才能带动会计核算信息化的顺利展开。首先，高层领导必须对自身企业的发展现状进行了解，对未来有一定的规划，并且注重开拓进取的精神，将信息化的会计核算应用到企业管理工作中，只有这样才能全面提升企业的整体管理水平，也能让企业在严峻的社会经济形势下具备竞争实力。其次，企业的中层领导必须切实与各部门之间进行协调和沟通。他们自身必须建立起整体的企业观，才能使会计信息化更好的引入到企业的管理当中，为企业带来想不到的经济效益。最后，所有的工作人员都应该强化信息化会计管理的意识，只有企业的在职工作人员对会计信息化进行深入透彻的了解，使其接受会计的信息化核算，才能使企业在整体的发展中更具备发展实力。

（二）大力培养会计信息化专业人才

企业在展开信息化的会计核算管理工作中，起到最主要作用的就是会计信息化的人才。对于国家而言，应该加大对财经院校的专项投入，培养出更多的信息化会计人才，积极的适应时代的发展需求。对于企业而言，可以通过组织各种宣传方式，使员工了解会计信息化的重要，也可以通过对相关管理人员进行专业知识的培训，让其具备更高的素质和更专业的会计信息管理能力。对于会计工作人员本身来说，只有不断提高自己的信息化会计核算能力，才能使自身在激烈的竞争中占有一席之地。企业可以运用相应的惩奖机制来提高相关工作人员的工作积极性。这样的方式能够使企业大大提高其劳动效率，使得员工具有明确的岗位分配，又能让企业的效益得到最大的提升。

（三）进一步强化会计核算信息化的进程

从目前的发展状况来看，传统的会计核算方式已经不能适应时代的发展需求，因此，企业需根据自身的实际情况，整合现有的财务管理系统，对财务管理模式进行重新定位，实现企业在信息化的管理。一方面，企业可以通过对财务业务实行一体化管理，降低企业的财务风险。具体来说，在进行会计核算时，信息化的到来使得会计核算的数据能够及时有效地实现共享，因此，企业在进行资金使用之后，都要做到及时登记，并存储相关凭证。这样能够使得会计核算的数据更加准确，也能够保证企业在正常生产的前提下，大大降低存在的财务运营风险。另一方面，企业可以通过对资源实现优化配置来实现财务业务的一体化管理。传统的资源配置方式范围较小，会计在进行核算时，各部门之间的信息过于独立，降低了会计核算的透明度，而会计核算信息化的实施，将会让企业在进行财务管理时的信息透明度大大增加。因此，对资源实现优化配置，并结合信息化的会计核算方式，能够较大程度的降低企业的会计核算风险，提高市场中的竞争力。

（四）建立健全信息化的会计核算管理制度

对一个企业来说，只有确定相应的管理制度，并依照国家的有关规定来运行企业，才能使其在规范的操作流程中取得更大的经济效益，在此过程中，起到关键作用的是会计核算的信息化管理。只有建立健全会计信息化管理制度，才能使企业更好更快的发展。首先，企业可以通过建立岗位责任制度，对相关财务人员进行严格的管理，按照其具备的责任和权利来分配权限，建立全面的岗位责任制度，使其在提高工作效率的同时又能保证企业的资金正常运营，更能为会计的核算起到促进作用。其次，可以通过建立安全的操作流程，对相关的会计信息进行及时有效地管理。最后，对会计的相关信息必须建立档案管理制度，才能保障数据具备安全性。在进行会计财务核算时，要对各个业务的档案进行合理的规划，定期检查各个部门的档案资料，从而确保会计核算管理工作的正常运行。综上所述，信息化时代背景下的会计核算建设过程是一个较为漫长的过程，但只要企业自身积极的做好相应的改革措施，利用好自身管理当中存在的特点，就能使企业获得长远的发展。

[1]刘鸿。信息化环境下企业会计核算模式的现状探讨[j]。财会研究，20\_（32）。

[2]杨风玲。关于在我国会计行业普及计算机信息技术的思考[j]。江西金融职工大学学刊，20\_（22）。

[3]廖洪，马倩。信息化是会计核算的必然发展趋势[j]。财会月刊：综合，20\_（12）。

**房地产开发企业会计核算论文三**

文章通过分析房地产开发企业会计核算的特殊性，对新会计准则中房地产开发企业会计核算存在的问题提出了改进建议。

房地产 开发企业 会计核算

房地产开发企业是一类经营土地和商品房，资金投入量大、投资时间长、投资风险偏高的企业，主要具有如下特点：从生产经营角度而言，房地产开发企业一是开发周期长、环节多，表现在会计核算上，成本的结转期以开发项目的建没周期为准；二是开发投入大，风险高，这就要求要在会计核算上做好谋划，精打细算，以配合项目开发成功。另外，从产品角度而言，房地产开发企业产品具有高价值性，销售往往采用预售和分期付款销售的办法，在会计核算时，收入的确认同一般生产企业相比具有一定的特殊性。同时房地产企业业绩波动较大，信息披露容易不足，若运用一般的公司业绩评价指标，则可能误导投资者，这些特点都导致了房地产开发企业会计核算的特殊性。

1、科目设置复杂

对比《企业会计准则一投资性房地产》和原有的会计准则，而在此前财政部颁布的《关于执行(企业会计)和相关会计准则有关问题解答》的通知中，第九点曾对房地产开发企业出租的开始产品有单独的解释。这些规定对于这类资产，应当设置 “出租开发产品”科目，并在其下设置“出租产品”和“出租产品摊销”二个明细科目，核算企业开发完成用于出租经营的土地和房屋的实际成本以及出租产品摊销的价值，企业在期末编制报表时对于意图出售而暂时出租的开发产品的账面价值，规定在资产负债表的“存货”项目内列示，对于以出租为目的的出租开发产品的账面价值，规定在资产负债表的“其他长期资产”项目中列示。

2、借款费用中挂账现象严重

房地产开发企业往来余额通常较大。借款费用中用挂预付、应转收入挂预收现象较为普遍。且长年挂账。目前，房地产开发企业大都采取预售的营销方式。由于转让、销售不动产营业税纳税义务发生时间与现行房地产开发会计制度规定经营收入实现的规定存在差异。部分企业为达到少缴或不缴税款的目的，通常将预收的售房款长期挂“预收账款”科目或以单位之间往来款的名义挂在“应付账款”科目，而实际情况又大体分为两类：一是利用其所属的售楼中心，进行日常售房收入，除部分上缴财务入账外。其他收入沉淀在售楼中心。隐匿收入；二是采取委托其他单位销售房屋，将预售款或销售款长期挂在受托方账户。

3、收入确认相对随意

房地产的开发周期比较长，少则一年，多则数年，开发产品至完工须经过若干个开发阶段：规划设计-可行性论证-征地拆迁安置补偿-三通一平-建筑安装-配套工程-绿化环境。房地产产品往往采用预售、分期付款销售等多种销售方式，会计实务中的关键问题在于确认哪个环节为收入一些房地产企业就利用收入和成本不配比、建设周期长来调节利润。以达到少缴或延迟缴税的目的。部分房地产企业将预收房款作为“借资款”。挂在“其他应付款”科目；部分房地产企业采用“体外循环”方式，将售房收入存放在其他公司账上。再假借其他事项往来转回资金， 隐瞒收入；还有很多工程已完工。房屋已售出，但是迟迟不进行竣工决算和会计核算等等。

4、会计信息风险披露不足

房地产开发企业在开发过程中面临多种风险，包括政策风险、项目开发风险、土地风险、工程质量风险等。这种高风险性要求房地产开发企业相对于其他企业必须更充分地揭示风险。20\_年中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第11号――从事房地产开发业务的公司财务报表附注特别规定》的第三条中要求企业披露质量保证金的核算方法：第八条中规定发行人为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的，应披露尚未结清的担保金额，并说明风险程度。从上述规定可以看出三点：第一，证监会允许房地产开发企业提取质量保证金并要求披露其核算方法：第二，证监会要求房地产开发企业在财务会计报告的附注中披露的风险仅限于抵押贷款的担保风险：第三，目前我国会计制度中并没有针对房地产开发企业质量保证金提取的相关规定。从上市公司披露的实际看，对质量保证金问题基本上未加披露。

1、优化会计科目的设置

其实房地产开发企业应根据开发项目多少，规模大小及内部管理需要来进行成本核算，比如在企业内部单位不实行独立核算的情况下，可不单设开发间接费用账。在成本项目栏内增设管理费用和利息栏，因管理费用和利息是间接费用的主要内容，为简化核算，还可取消开发成本一级账，将房屋开发、土地开发、配套设施开发和代建工程开发直接设为一级账，再按项目分设明细。在实务中，可按核算对象设立成本卡片，连续记载项目从立项至验收的全部成本费用，作为开发成本明细台账，年末只把本年度已竣工结转项目建案归档。另按一级账户设立多栏式汇总明细账，按年节转。成本卡片分为两部分，台头部分和账表部分，台头列示施工合同的主要内容，如开、竣工日期，施工单位、建筑面积、预计投资及变更情况等。正文部分为通常的多栏式明细账，连续记载成本开支情况。

2、合理处理借款费用

新颁布的《企业会计准则第17号――借款费用》对此则规定：企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。依据此项规定，房地产商品是需要经过较长时间的购建才能达到预定可销售状态的存货，应将其达到预定可销售状态之前发生的借款费用，计入开发成本。不仅如此，新准则还扩大了借款费用资本化的范围，新准则中借款费用资本化的范围不仅包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，而且包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款。为此笔者建议对借款费用核算应充分考虑配比原则。借款费用要在减去存款利息或临时投资带来的收益后，按实际占用资金计算计入房地产项目成本。先将未完工的且成本累计发生额大于本项目预收款的各房地产项目确定为分摊借款费用的成本对象。

3、完善收入确认

作为房地产进行核算的建筑物和土地使用权，应同时满足下列条件时予以确认，一是企业能够取得与该项房地产相关的租金收入或增值收益；二是该项房地产的成本能够可靠地计量；三是作为房地产的建筑物和土地使用权，应能单独计量和出售，即该房地产的产权可单独划转和交割。企业还可采用排除法确认投资性房地产；企业用于生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产以及房地产开发企业作为存货的房地产不属于投资性房地产；企业出租给本企业职工居住的宿舍，即使按照市场价格收取租金，也不属于投资性房地产；母公司以经营租赁方式向子公司出租房地产，该项房地产应确认为母公司的投资性房地产，但在编制合并财务报表时，作为企业集团的自用房地产。除此之外，企业持有的房地产应作为投资性房地产。

4、提高信息披露含量

一是增加土地储备量及成本构成的信息。房地产开发成本中土地成本的比例一般占有较大的比重，能否拥有土地储备以及土地储备的成本状况，从一定程度上决定了开发企业未来的发展，故需在财务报告附注中披露土地储备量及取得成本情况。二是增加分项目现金流量信息的披露。建议以企业每一开发项目为基本单位，披露其在开发经营过程中形成的经营活动现金流量，包括销售房地产收到的现金、购买工程物资以及支付工资等所支付的现金，以此提高其现金流量信息的有用性。三是重视质量保证金及风险的披露。房地产开发行业的高风险性应在会计信息披露环节得到充分的揭示。

[1] 饶倩妮：房地产开发企业会计核算初探[j].决策与信息？财经观察，20\_（1）.

[2] 郜月：新会计准则体系下投资性房地产开发企业会计概算[j].河南科技，20\_（2）.

[3] 张雪、李鑫：房地产企业会计核算问题浅探[j].财政监督，20\_（10）.

[4] 王朋才：房地产开发企业房地产转换的会计核算[j].财会通讯，20\_（11）.

**房地产开发企业会计核算论文四**

：在出租业务会计核算的程序和方法方面，房地产开发企业与其他企业相比，在诸多方面都存在差异。目前我国已经出台了一些法律规定，但是从实施的效果以及业界的反应来看，并没有达到一种非常理想的效果。初步来看，是由于法律条文的普适性对于房地产开发企业并没有很强的针对性。正如我们所看到的，房地产开发公司开展出租业务需要有一个较长的周期，在这个周期的前期，主要是以投入为主，在会计报表上体现出来的利润往往是负数。但是还会出现另一种情况，在出租业务开发后期，随着业务链的稳定以及投入金额比例的降低，利润往往出现大幅增长。本文针对在房地产开发企业开展出租业务会计核算时所遇见的问题进行研究，并且确定了研究目标、范围以及研究方法，并提出了可行性较高的建议。

：房地产；出租业务；会计核算

（一）房地产开发公司实际状况房地产开发企业出租业务主要以写字楼的出租为主，该写字楼是四月三十日之前的物业所出租。按照5%的比例来征收房租费和车位费，并且不予以抵扣；按照6%的比例来征收物业费。房地产开发公司将整栋大厦的物业管理交由第三方来承包；第三方物业公司会在每个月向房地产开发公司开具物业管理费发票。此外，诸如大厦的日常维修、维护工作也不能抵扣。

（二）出租业务收入金额及时间点会计核算当今世界是一个多元化的世界，充满着机遇和挑战，房地产开发企业也是看准了商机。

1.企业开发的房屋和土地不仅有对外出售或者转让的功能，还有对外出租的功能，也就是我们所说的出租业务。房屋和土地出租经营业务收入，它的具体表现是将房屋和土地的使用权暂时转让，从而获得应有的租金收益。租金收入应按照出租合同、协议规定日期收取租金后作为当期经营收入的实现。一般来说，房地产开发企业按照规定确定出租的房屋或土地的租金和收入租金的时间，作为出租产品收入的实现时间和经营收入的确认。

2.有一些房地产开发公司不以签订合同的时间作为收入的确认点，而是以收到租金的时间作为收入的确认点。收到资金时，贷记“预收账款——出租产品租金收入”，借记“银行存款”。按照双方签订的出租合同的要求，如果承租方没有按照规定的期限缴纳租金，企业就有权按照合同规定收入确定的条件，符合全部条件的，就应该按照相应程序即按照拖欠租金处理，借记“应收账款”科目，贷记“预收账款——出租产品租金收入”科目，当收到拖欠的租金时，冲减“应收账款”科目。不符合收入确认的规定条件，不核算出租产品租金收入。房地产开发公司在新建房屋交付使用之前，应该和承租方签订相关协议，此时获得的预租资金按照“预收账款”来处理，等到房屋最终完成建设工作，再办理正式租约手续。

根据《财务部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的明确规定，假设房地产开发公司是小规模纳税人，应当对其使用简易计税的方法；假设房地产开发公司是一般纳税人，那么，对其使用的计税方法，要根据取得不动产的时间来决定，具体来说要按照以下方法：在20\_年4月30日之前取得的不动产，属于“老不动产”，可以选择使用与小规模纳税人相同的简易计税的方法，而在20\_年5月1日及以后取得的不动产属于“新不动产”，应该在出租的时候采用一般计税的方法。当通过不同的计税方法进行会计核算时，应该按照不同的标准确认收入实现，如果某项房屋建筑物需要预售，应该按照不低于预售15%的利率来计算将要获得的利润。按照这种方法，会出现下列情况：会计没有将收益进行确认，但企业需要缴纳所得税；会计已经将收益进行确认，但是企业还没有缴纳所得税，诸如此类的时间、操作不能统一的现象。房地产老项目，也就是所说的“老不动产”，指的是《建筑工程施工许可证》注明的在20\_年4月30日之前开工的房地产工程。按照租售相同、税收公平的原则来讲，如何界定“新不动产”与“旧不动产”，在房地产开发企业的已出售房屋与出租房屋，界定标准是相同的。

与土地出让收入类似，通过出租房屋使得企业增加的利润并不占多数，但是它拥有收入的隐蔽性。举个例子来说，新建商品房在没有卖出之前，属于存货，而将这些存货出租，可以收回一定数量的收入资金，然而，这一部分资金很多情况下并没有入账。反观，一些专门为出租而建的商品房，在租金的收入具体数额以及租金的入账时点，通常是由开发商来操纵，而使得房地产开发企业陷入了一种被动的境地，为租金的监管带来了很大的困难。

（一）新会计准则中的增设科目

将“投资性房地产”科目设为新会计准则中的增加科目，何为“投资性房地产”？它指的是赚取租金或资本增值，或者是这两个特点都具备的从而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物、

（二）投资性房地产的范围

已经通过租赁的方式转让了的土地使用权，以及已经出租了的建筑物。其中，通过租赁的方式转让了的土地使用权指的是企业以转让的方式取得的土地使用权；已经出租了的建筑物是指该建筑物的产权归企业所有。

（三）企业会计中的融资租赁

根据《企业会计制度》的相关规定，只要满足下列五种情形之一，就可以被认定是融资租赁。第一，当租赁合同期满之后，承租人变为房屋建筑物的主人，拥有所有权。第二，承租人有权利购买所租赁的房屋建筑物，所定购买价预计远低于行使选择权时租赁资产的公允价值。第三，在很大一部分上，租赁资产的可使用年限由租赁期所占用。第四，从出租人的角度来看，租赁开始日最低租赁收款额现值几乎相当于租赁开始日租赁资产原账面价值。第五，如果所租赁的房屋土地建筑物很特殊，如不重新改制，则合法的使用者只有承租人。根据税法条文可以看出，房地产开发企业出租业务分成三种不同的形式，即临时租赁、经营性租赁以及融资租赁，这三种不同的形式的所得税待遇也各有各的不同。

（一）将自用的办公楼按照账面原值、累计折旧等转出借：投资性房地产（原值）贷：固定资产（原值）借：累计折旧（办公楼累计折旧）贷：投资性房地产累计折旧（办公楼（)累计折旧）

（二）按期（月）对投资性房地产计提折旧或进行摊销借：管理费用（折旧）贷：投资性房地产累计折旧（摊销）

（三）取得的租金收入借：银行存款贷：预收账款

（四）提取税金借：营业税金及附加贷：应交税金-城建税应交税金-教育费附加

（五）结转租金收入、成本、税金借：预收账款贷：主营业务收入借：主营业务收入贷：本年利润借：本年利润贷：主营业务支出

（六）上缴税金借：应交税金-城建税应交税金-教育费附加贷：银行存款（或现金）

[1]王洪涛。《浅析营房地产开发企业的会计核算问题》.[j]郑州至远物业管理有限公司，20\_.

[2]张艳辉。《租赁业务的会计核算探讨》.[j].上海玄益房地产开发有限公司，20\_（15）.

**房地产开发企业会计核算论文五**

：“营改增”政策在我国实施多年，实践证明，这种方式对我国企业的发展具有积极作用。对建筑企业而言，财务管理十分复杂，只有适应财务管理策略，才能确保其积极发展。笔者就“营改增”给现代房地产企业会计核算带来的影响分析了具体的解决策略。

：营改增；房地产企业；会计核算

(一)改变了税费的抵扣形式

营改增改变了以往的企业税收抵扣方式，采用增值税发票抵扣后，企业的固定资产可以用于税收抵扣项目，从而大大降到了企业的缴税额，降低了其负债率。以往的会计核算是将建筑工程造价与利润列入营业税范围内，存在重复缴税现象。而随着营改增的出现，增值税变成了价外税，但是企业要重视增值税发票的获得，一些企业在工程施工过程中忽视了增值税的作用，反而增加了企业的税收缴纳，影响学习效果。

(二)对会计人员的核算提出了新的要求

以往的会计管理制度与现代制度不同，“营改增”优化了会计职能，要求企业会计从业人员正确了解会计账目，正确核算企业项目，使其抵扣方式与经济发展相适应。企业还应组织财务管理人员进行培训，使其能够更深刻的了解会计核算，掌握会计核算的方法，降低企业的成本。尤其是对建筑企业而言，涉及项目之多，涉及范围之广，都对企业的财务管理效果和发展造成影响。营改增政策实施后，企业应顺应这一政策。

(三)影响了企业现金流的分配

随着“营改增”政策的实施，我国企业的现金流分配发生了变化，建筑企业也不例外，对于房地产企业而言，经济效益与成本之间的关系发生变化，这是由于营业税的计算方式发生变化。在以往的营业税征收中，多采用预交制度，并且根据企业营业额统计缴纳，导致很多企业的资金短缺，无法满足继续经营的需求。按照进度百分比来缴纳税费将给企业带来严重的影响。资金无法跟上必然影响施工效率。营改增改变了税收模式，增加了缴税样式，可以按照企业需求根据百分比来确定收入，并且开具相关的发票，这使得企业的资金压力降低。另外，“营改增”对于企业的税收抵扣进项税额造成了较大的影响，一般采用确认收入与抵扣当地的进项税额，确保现金流量的增加。最后，企业财务管理部门并不是独立存在的，会计核算核算人员应与企业采购人员、技术人员联系，掌握最新的市场动态，对资金进行合理的分配，在企业所需材料的购进上，财务部门应对资金支出进行把控。在满足质量的基本要求的前提下，考虑价格问题，选择具有优势的材料完成施工，促进建筑企业的发展。

上文我们分析了营改增政策给我国企业税收、财务管理带来的影响，在这一背景下，企业应采取必要的应对策略。具体包括以下几个方面。

(一)完善会计管理制度

“营改增”对建筑企业的财务管理造成了较大的影响，传统的财务管理漏洞明显的体现出来。要确保企业财务管理的高效性，要对其进行制度的完善，建立建筑企业财务管理的体系，对增值税的相关科目和要求进行全面的分析，并制定与之相对应的会计管理制度，并且将责任进行划分与细化。对以往财务管理的可行性进行分析，经过敲定后对其进行修改，监督现行的财务管理制度，由会计主管和财务总监对可行性进行研究，及时发现财务管理中存在的问题，并对其进行强化。

(二)优化方式，确保会计核算的高效性

要确保企业财务管理的效率，适应营改增的政策的发展，就要从对以往的财务管理方式进行优化，首先，企业管理核算一个从整体上转移到单独性管理上。组织企业人员对营改增理念和流程进行学习，确保员工的专业性，在日后的工作中做到以政策为前提，减少企业赋税。另外，企业应及时与税务部门进行沟通，更快的了解机制的改变，第一时间对企业管理制度进行调整。

(三)积极应对，适应经济市场发展

企业要持可持续发展理念，根据营改增的政策特点，改善企业的管理方式，面对压力也充分利用优势。营改增所涉及的是国家与企业之间的政策，其目的是降低企业税收，减少企业压力。但是如果企业的政策不能与之相对应，企业产品质量不能满足要求，就会造成相反的效果。因此对于现代企业而言，应尊重营改增政策，并且充分利用，积极应对，及时了解市场的变化机制。

总之，我们已经实现了企业的“营改增”策略，这对于建筑业的发展来说具有积极意义，能够减少企业的税收。当然，这一政策也给企业带来了新的任务和挑战，传统的会计核算政策与现代政策不符，要求企业进行改革，只有根据需求进行必要的调整，才能与之相适应。可见，我国企业正处于转型期，转型成功需要企业内部的共同努力。

[1]刘茹。探讨“营改增”对建筑企业会计核算的影响[j].管理观察，20\_(01).

[2]何美霞。浅议“营改增”对建筑企业会计核算的影响及其完善[j].中小企业管理与科技(下旬刊)，20\_(03).

**房地产开发企业会计核算论文六**

自上世纪九十年代以来，国家住房政策的改变，使我国房地产业发展迅猛。面对日益激烈的市场竞争，房地产业显现出高风险、高收益的特点，如何有效地规避、降低财务风险，对房地产企业的生存和发展有着至关重要的意义，因此房地产企业应积极建立风险辨识机制及规避机制，通过事前预防，事中化解等模式，增强企业的财务实力，提高竞争能力。

房地产企业 财务风险 防范

狭义的财务风险仅指筹资风险，是指企业因借入资金而引起的用货币资金偿还到期债务的不确定性，没有债务就不存在财务风险。

而广义上的财务风险则作为企业经营风险的一种，特指企业在生产经营中的资金运动(包括筹资，融资、投资和资金使用等)中，由于内外部环境及各种难以预计或者无法控制的因素影响，在一定时期内企业的实际财务收益与预期收益发生偏离，从而蒙受损失的各种风险。它是从企业理财活动的全过程和财务的整体观念透视财务本质来界定财务风险的。在市场经济条件下，财务风险贯穿于企业所有财务环节，是各种风险因素在企业财务上的集中体现。从财务风险预警的角度看，企业财务风险不仅限于筹资活动产生的风险，不当的投资活动、营运活动、分配活动同样可能导致企业面临风险。

因此，本文认为，广义的财务风险体现了财务的本质，能真正反映市场经济条件下企业财务关系的全貌，这种定义更加科学合理。

房地产行业属于资金密集型行业。从资金来源划分财务风险，主要有筹资风险、投资风险和资金回笼风险。

(1)筹资风险。我国房地产开发其主要动因是资金驱动型。在现行模式下，房地产企业的自有资金比例一般较低，主要用于解决土地成本问题，而对于后期开发，则较多的是通过各种融资手段和前期销售款回收予以解决。

因此，银行资金是地产企业资金链重要的组成部分。很多房地产企业不顾高负债水平带来的高额资金成本以及到期不能偿本付息的风险，盲目、大规模地筹集资本带来了较大的财务风险。主要表现在：债务规模过大、利率过高而导致的筹资成本费用过高。债务期限结构不合理，造成债务到期过分集中，或由于自有资金不足或销售计划未能按时完成而导致财务危机，在极端情况下，存在着资金链断裂的风险，这样就产生了筹资风险。

(2)投资风险。在房地产较长的开发周期中，存在着很多不确定因素，它们对开发企业投资项目的成败和企业的经济效益起着决定性的作用。由于不确定因素的影响，导致房地产项目不能达到预期效益，从而影响盈利水平和偿债能力的风险即为投资风险。在现实情况中，多数房地产企业过多地注重大量筹集资金、上大项目、追求高收益，在进行房地产开发投资过程中忽略了对市场以及项目等的可行性分析评价，从而表现为：投资项目在技术上不可行或尚不成熟；市场调研有误，产品上市后滞销、落后；投资项目规划过大或过小，行业过度扩张或无力控制管理；负债率过高造成债务负担沉重；技术、市场等情况发生变化导致企业投资项目的实际收益与预期收益相差过大等，时间上的跨度与空间上的广度必然给财务活动与未来的发展增加了不确定性。

(3)资金回收风险。资金回收风险是房地产企业开发的又一财务风险表现形式。主要表现为在房地产开发产品达到可出售状态后，由于政策因素或自身销售手段的失误，使得销售状况欠佳导致回款缓慢，因企业本身资产负债水平高，若资金回收不能与资金需求同步，就会造成企业的偿债能力急剧下降，现金支出压力陡升，进而陷入财务困境，使企业的形象和声誉遭到严重损害，甚至导致破产。

(1)合理实施财务预算。由于财务预算在实施过程中存在很多的不确定性因素，致使房地产企业在开发经营周期过程中可能会出现很多问题，这直接关系了企业投资项目的成功与否，也给企业的经济效益造成相当大的负面影响。房地产企业财务部门应该把项目预算和资本预算当成前提条件，合理具体的安排好企业资金的投资项目、收支比例、利润获取及资金调整。在日常工作管理方面，可采取月度考核、季度审查、年度小结等各种方式结合起来，充分发挥企业的财务职能。

(2)实施资金流动性管理。房地产企业的开发项目通常需要很长一段时间才能结束，由于开发周期长这一特点常常会给企业的资金使用带来困难，若资金链条在某一环节出现异常，就会造成资金链的断裂，甚至导致企业破产。这就需要企业加强对资金流动性的管理，在财务收支中要进行严格的估算与审查，对资金调度合理安排，以保证建设项目施工运营和营销资金满足具体需要。还要不断加快支出资金的周转，优化库存结构，尽可能减少存货资金的数额，让企业在经济方面的支付能力得到加强，促进企业信誉度不断增加，给下次融资铺设打下良好的基础。

(3)实现资金结构的优化。房地产企业应该不断完善自己的资金结构，对于负债经营适当控制，在充分估算企业偿债能力的情况下，通过合法途径筹集到能够满足企业发展的资金。在采用传统方式筹集资金时可以按照融资渠道多样式的原则，科学合理地分配外部多的储备资金，在协调资本权益比率方面要保证比例的有效性，将资产负债率降至最小，这样能够避免企业在资金筹备方面面临较大的压力，大大降低财务风险。这就要求相关部门对预售房款、银行回款等传统的融资渠道加强管理，还要确保资金的回收能按时到位，避免资金的浪费；企业还可以利用股票、债券、合作经营等方式不断提升自己的资金储备，让企业的运营规模得到扩大，使更多投资者与企业实现合作交流，不断扩展投资者与企业合作的项目。对于降低财务风险的控制能够发挥良好的效果。

(4)提高房地产企业管理人员综合素质。作为决策者要增强对财务管理工作的责任感和使命感，要不断提高自身的决策能力；

不断学习和掌握新的管理技术和方法，提高自身的政治素质修养。通过经验和自身能力进行科学的判断决策，最大限度地降低财务风险。

同时，还要根据现代企业制度对高效率科学管理的客观要求，改变过去重视楼盘销售轻视财务管理的陈旧管理方式。增强财会人员的监管意识，督促财会人员依法进行会计核算和会计监督。

综上所述，由于房地产企业自身投资金额大、项目开发周期长、资金回笼较慢的特殊性，其投资收益容易受社会经济环境以及政府政策的影响，从而使房地产投资成为高风险的经济活动。而房地产行业同时又是高风险行业，房地产企业进行项目投资必然伴随着投资风险。房地产企业在进行项目投资前，应当进行严密的市场调研，对项目进行谨慎的风险分析，对项目的预期收益进行合理的预测，判断项目投资方案是否合理可行。总之，在日益激烈的市场竞争中，房地产企业要想获得持续的竞争力，就必须综合提高企业财务风险管理水平，尽可能地规避风险，以获得最大的收益。

参考文献

[1]任书芳，高树岭，张行贵。当前房地产企业财务现状及管理建议。时代金融，20\_,(4).

[2]李晓梅。浅析房地产企业的财务风险管理。财会研究，20\_,(1).

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！